

КОММЕНТАРИИ И ПРОГНОЗЫ

СЕКРЕТЫ ЭКОНОМИКИ И БЕЗОПАСНОСТИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. НОВЫЕ ПРАВИЛА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД ПРОШЛИ ЭКСПЕРТНУЮ ОЦЕНКУ: МНЕНИЯ РАЗДЕЛИЛИСЬ

Межецкая Вероника Анатольевна, главный редактор журнала «ЖКХэксперт: экономика и право», заместитель генерального директора Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики, член Комитета ТПП РФ по предпринимательской деятельности в сфере жилищного и коммунального хозяйства



Завершилось публичное обсуждение на портале regulation.gov.ru проекта «Об утверждении Правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах»¹, разработанного Минстроем России (далее — Правила).

Эксперты называют этот документ «Четыре в одном»², так как проект предусматривает признать утратившими:

- постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания

общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» — далее 491ПП;

- постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД») — далее 290ПП;
- постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению МКД» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению МКД») — далее 416ПП;
- постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» — далее Правила и нормы технической эксплуатации.

Почему разработчики проекта постановления Правительства РФ решили отменить действие сразу четырёх важнейших для жилищной сферы нормативных актов? Этот вопрос был задан руководителем Комитета ТПП РФ по предпринимательской деятельности в сфере жилищного и коммунального хозяйства Широковым Андреем Вячеславовичем одному из авторов

¹ ID проекта — 02/07/06–20/00102661, <https://regulation.gov.ru/projects#npa=102661>

² <https://zen.yandex.ru/media/id/5adeb390830905f5a9780c59/proekt-minstroia---chetyre-v-odnom-kratkoe-soderzhanie-5edac56069ac9b75aff8c6c7?fbclid=IwAR25SmrUmmWEU5raFhCqUpt58HXBhDgxWMHO3fE313AwHJKYgl9RAO7Dw5M>

данного документа, заместителю директора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Лещенко Олеся Алексеевне на состоявшемся 16 июня заседании Комитета³. По ее словам, цель данного проекта — исключить морально устаревшие Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда в той части, в которой они уже не применялись и противоречили действующему законодательству, сократить и оптимизировать обязательные требования к рам-

кам «регуляторной гильотины». «Мы полагаем, что обязательные требования сокращены ровно в той логике, в какой у нас Жилищный Кодекс устанавливает обязанности для собственников и управляющих организаций. Документ кроме собственников и управляющих организаций также будет применяться органами госжилнадзора для принятия решения о выходе или не выходе на проверку и при применении санкций по отношению к управляющим организациям».

Что отсекает «регуляторная гильотина»?

Почему в рамках «регуляторной гильотины» Минстроем России предлагается «снести» четыре важнейших документа, регулирующих сферу управления и эксплуатации многоквартирных домов?

В п. 1 Методики исполнения плана мероприятий («Дорожной карты») по реализации механизма «регуляторной гильотины», утвержденной 9 июля 2019 года Правительством РФ, целью реализации механизма «регуляторной гильотины» является формирование современной, адекватной требованиям времени и технологического развития, эффективной системы регулирования в соответствующей сфере общественных отношений. «В отношении сферы управления МКД это должно быть создание в сфере регулирования новой системы **понятных и четких требований** к хозяйствующим субъектам, снятие избыточной административной нагрузки на субъекты предпринимательской деятельности, снижение рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым ценностям»⁴.

Как правило, в рамках «регуляторной гильотины» отменяются:

- документы, которые содержат устаревшие требования;
- документы, если их положения воспроизведены в действующем законодательстве;
- постановления Правительства РФ, которые были приняты до вступления в силу Кодексов и принятым в их развитие НПА (то есть, содержащие нормы, противоречащие ЖК РФ);
- Правила, содержащие устаревшие нормы;
- Правила, не зарегистрированные Минюстом.

Но этого нельзя сказать про все четыре документа, которые Минстрой России предлагает

отменить. Более того, три из них были разработаны после вступления в силу Жилищного Кодекса и серьезно обновлялись. 491ПП принято Правительством РФ в 2006 году и в декабре 2016 года его актуализировали, два других — в 2013 году и при этом оба (и 290ПП, и 416ПП) актуализировали целых 4 раза, последний раз — во второй половине 2018 года.

Правила и нормы технической эксплуатации — действительно устаревший ведомственный нормативный правовой акт, разработанный до вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации и противоречащий его нормам и идеологии, так как Жилищным Кодексом закреплен принцип создания индивидуальной платы по каждому многоквартирному дому. Он, безусловно, нуждается в отмене. При этом есть риск, что **отмена Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда без создания индивидуальных по каждому многоквартирному дому Инструкций по эксплуатации и нормативных документов технического регулирования, может привести к ухудшению технического состояния многоквартирных домов в РФ.**

В Правилах и нормах технической эксплуатации сейчас определены требования по каждому конструктивному элементу многоквартирного дома, инженерному оборудованию, дворовой территории, то есть по содержанию, текущему и капитальному ремонту всего общего имущества многоквартирного дома и даны рекомендации по поддержанию нормируемых параметров эксплуатационных требований зданий. Но эти Правила были разработаны Академией коммунального

³ <https://tpprf.ru/interaction/committee/komgkh/meetings/razrabotanny-minstroem-rossii-proekt-pravil-deyatelnosti-po-upravleniyu-mnogokvartirnymi-domami-i-s/>

⁴ Замечания и предложения заместителя генерального директора Ассоциации «ЖКХ и городская среда», эксперта Рабочей группы «Строительство и ЖКХ» по регуляторной гильотине Гордеева Дмитрия Павловича на Структуру нормативного правового регулирования общественных отношений в сфере управления многоквартирными домами.

хозяйства имени К. Д. Памфилова 17 лет назад⁵ и не учитывают необходимых технических требований ко всем многоэтажным многоквартирным домам Российской Федерации. Более того, без серьезной научно-исследовательской разработки (НИОКР)

силами юристов Минстроя России невозможно создать новые Правила и нормы технической эксплуатации, учитывающие требования к эксплуатации всех многочисленных видов многоквартирных домов Российской Федерации.

Нина Михайловна Вавуло, ранее заведующая отделом жилищного хозяйства Академии коммунального хозяйства им. К. Д. Памфилова, действительный член ЖКА, к.т.н.:

«Проект Правил не отвечает задачам сохранности многоквартирных домов. Само название документа не содержит главных задач сохранности жилья.

Термин «содержание» — это комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и является частью технической эксплуатации дома. **Техническая эксплуатация зданий — использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению нормативного состояния конструкций зданий и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.**

Управление общим имуществом собственников не гарантирует безопасное и комфортное проживание жителей, не обеспечивает прочность (жесткость) всего здания при его эксплуатации.

В проекте Правил отсутствует решение главного вопроса Конституции об ответственности государства, органов исполнительной власти за сохранность жилищного фонда.

В документе отсутствует основное требование по обеспечению сохранности инженерного оборудования, наиболее характерные дефекты, причины их появления и методы их устранения, что особенно важно из-за передачи домов в хозяйствование собственников.

В Правилах и нормах технической эксплуатации подробно приведены вопросы содержания помещений, технического обслуживания всех конструктивных элементов, особенность эксплуатации зданий по климатическим и природным особенностям, перечни работ по капитальному, текущему, аварийному ремонту, акты и другие необходимые требования, что совершенно отсутствует в предлагаемом проекте Правил. В разработанном документе присутствуют ошибки в терминологии, отсутствуют сроки производства ремонтов, отсутствуют количественные и качественные показатели по эксплуатации конструктивных элементов и инженерного оборудования, отсутствует конкретизация ответственности за каждое мероприятие.

Вопросы перепланировки и аварийного фонда в соответствии с представленными документами даны отрывочно и не ясно — хотя это совершенно разные вопросы. Решаются они не управляющими организациями и не должны передаваться местным организациям, чтобы исключить местничество и коррупцию.

Определение термина «надлежащее состояние» отсутствует, и он не должен повторяться повсеместно в тексте документа или должен быть обоснован и расшифрован. Имеется множество дополнительных замечаний по содержанию документа.

Разработанный документ не должен быть утверждён и подлежит полной переработке с привлечением квалифицированных специалистов по технической эксплуатации жилищного фонда».

«В проекте Правил упоминается техническая документация, в том числе Инструкция по эксплуатации МКД, однако в условиях текущего правового и нормативного вакуума в отношении технического учёта и инвентаризации и обязательных требований к возникновению технической документации, ее хранению и актуализации данные апелляции документа превращаются в пустой звон.

Является довольно странным, что вместо назревшей проблемы актуализации документов эксплуатационно-технического и учётно-инвентаризационного нормативного регулирования в жилищной сфере., Минстрой России решил вовсе отменить важные документы».

Пресс-центр НП Индустрия Сервейинг⁶.

Что должно быть взамен Правил и норм технической эксплуатации МКД?

Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома должна стать базовым документом для определения СТАНДАРТА ЭКСПЛУАТАЦИИ — перечня, состава, объемов и периодичности про-

ведения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Только наличие такой инструкции в КАЖДОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ позволит обеспечить безо-

⁵ <https://www.youtube.com/watch?v=dqfeWOnqB0&t=21s>

⁶ <https://www.industri-survey.com> (новость от 19.06.2020)

пасные и благоприятные условия проживания граждан.

Инструкцию по эксплуатации должен иметь любой дом, независимо от года постройки. Это тот самый документ, который определяет перечень необходимых, обязательных для дома работ (в отличие от «Минимального перечня работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденного 290ПП). Такая инструкция

может быть и «защитой» для управляющей организации при рассмотрении вопросов в надзорных и судебных органах. Наличие Инструкции по эксплуатации с содержащимся в ней перечнем, составом и периодичностью работ, сроками службы элементов и ремонтов, обеспечивающими безопасность проживания граждан, могло бы создать основу для установления экономически обоснованного размера платы за содержание жилья.

Для решения данной проблемы необходимо:

- 1) **Запретить законодательно (посредством изменений в Градостроительный кодекс) ввод многоквартирных домов в эксплуатацию без Инструкций по эксплуатации.** Необходимы изменения в пункт 3 статьи 55 Градостроительного Кодекса РФ и такие предложения Научно-исследовательский Центр муниципальной экономики (далее — ЦНИС) давал, начиная с 2015 года⁷, и в Минстрой России, и в Комитет по жилищной политике и ЖКХ Госдумы, и в Совет Федерации.
- 2) Установить срок разработки и восстановления Инструкций по существующим многоквартирным домам с размещением данных инструкций в ГИС ЖКХ, а также административную ответственность за их не передачу и отсутствие.
- 3) Определить основным источником восстановления Инструкций по эксплуатации бюджет субъекта РФ от поступлений штрафов за нарушение жилищного законодательства.

Очень удивил меня материал в уважаемом мной журнале «Председатель ТСЖ», в котором проанализирован проект новых Правил: «К перечню предлагаемых нормативных актов частного порядка тоже стоит внимательно приглядеться, например, невооруженным глазом видно, что долгожданной методички «Инструкции по эксплуатации МКД», которая была обещана россиянам ПП РФ-491 еще в 2006 г., там нет»⁸. Не думаю, что только автор данного материала (который в журнале почему-то не указан) заблуждается в том, что

«Инструкция по эксплуатации МКД — методичка на всю страну». Уверена, что недопонимание данной проблемы имеется у многих.

Еще один важный аспект — **необходимость создания системы нормативно-технических документов**, которые смогут не только заменить Правила и нормы технической эксплуатации, но и помогут повсеместному созданию Инструкций по эксплуатации даже силами управляющих организаций, в которых имеются грамотные инженерно-технические специалисты по эксплуатации. В пункте 1.1 статьи 12 Жилищного Кодекса содержится требование установления правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме, которые в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» являются актом технического регулирования. Требования к технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме установлены в «Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений», утвержденном Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ. Проект Правил не реализует полномочия, установленные статьей 12 ЖК РФ. Их необходимо реализовывать не путем принятия постановления Правительства РФ (как это сейчас предлагает Минстрой России), а путем реализации подходов, указанных в статье 6 Федерального закона № 384-ФЗ, то есть путем принятия указанных в норме закона актов федеральных органов исполнительной власти»⁹.

Секрет экономики и безопасности многоквартирного дома

Сколько бы мы, отраслевые эксперты, ни обсуждали эти Правила, или какие-либо изменения в Жилищный Кодекс, не будет Инструкций по

эксплуатации многоквартирных домов, никогда не будет никакой экономики многоквартирного дома. Не появится экономика многоквартирно-

⁷ Об этом более подробно в статье «Инструкция по эксплуатации МКД — основа индивидуальной экономики дома», опубликованная в рубрике «Комментарии специалистов» в журнале «Финансы и учет в ЖКХ», № 5 за 2017 год.

⁸ См. публикацию в журнале «Председатель ТСЖ» «Проект Минстроя «4 в 1» (№ 5/149–2020).

⁹ из Заключения Торгово-промышленной палаты Российской Федерации на проект Правил.

Экономика управляющей организации



© ЗАО «Центр муниципальной экономики» / www.cnis.ru

го дома — не возникнет экономика у управляющих организаций. В этом и заключается главный секрет, который, уверена, понимают и многие специалисты, и те, кто пока (в отсутствие логики создания безопасности проживания граждан) не принимает решение о том, чтобы такая инструкция появилась в каждом доме.

Секрет заключается в том, что **Инструкция по эксплуатации является основным документом для создания экономики многоквартирного дома. Без нее невозможно эффективно управлять домом** (а тем более, планировать текущий ремонт на пятилетку, как это должно происходить при реальном управлении многоквартирным домом, а не имитации управления, как сейчас). Отсутствие Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома — вечный конфликт собственников и управляющих организаций. Еще одна причина создания таких инструкций — она является базой для оценки технического состояния многоквартирного дома. И это не все причины, почему инструкция нужна.

Этот простой рисунок иллюстрирует «кирпичики» экономики многоквартирного дома, на основе которой выстраивается экономика управляющих организаций. И центральным кирпичиком являет-

ся Инструкция по эксплуатации. Если его убрать, даже школьнику понятно, что станет с экономикой дома.

Инструкция по эксплуатации — часть технической документации многоквартирного дома в соответствии с пп. «г» п. 24 и п. 25 491ПП. Но сейчас Инструкции по эксплуатации можно, что называется, «пересчитать по пальцам». Даже для новостроек в свое время это не было реализовано.

1 июня 2007 года приказом Минрегиона России № 45 было утверждено Положение о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее «приказ № 45»). Данное Положение зарегистрировано в Минюсте РФ 17.10.2007 № 10348, что говорит об обязательности применения данного документа. Начало действия документа — 23 ноября 2007 года — 13 лет назад!

Учитывая эти нормативные документы, **все дома, введенные в эксплуатацию, начиная с 2008 года, должны иметь Инструкции по эксплуатации.** Это подтверждается и судебной практикой¹⁰.

Однако на сегодняшний день эта норма практически не соблюдается по ряду причин, о которых

¹⁰ например, постановление ФАС Поволжского округа от 12.10.2009 г. по делу № А55–931/2009.

я писала в своей статье еще в 2017 году, и все эти причины до сих пор актуальны:

1. Правилами 491ПП управляющая организация не указана как адресат, который должен получить Инструкцию по эксплуатации МКД от застройщика.

Так, застройщик, осуществляющий строительство многоквартирного дома, согласно пункту 25 491ПП обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры Инструкции по эксплуатации дома (каждый на бумажном и электронном носителях):

- первый экземпляр — товариществу собственников жилья, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся доме;
- второй экземпляр — по требованию первого обратившегося лица, являющегося собственником жилого помещения в таком доме (в случае, если ТСЖ не создано);
- третий экземпляр — в муниципальный архив городского поселения или муниципального района, на территории которого расположен многоквартирный дом.

С июля 2011 года создание ТСЖ в строящемся доме невозможно. Значит, в этой части пункт 25 Правил 491ПП не соответствует закону. Учитывая положения в ЖК РФ в части управления новостройками, полагаю, что передать первый экземпляр инструкции застройщик должен управляющей организации, с которой он заключает договор управления, второй — в муниципальный архив. Но, первая управляющая организация в многоквартирном доме приходит «от застройщика» и в Инструкции, в которой содержатся прозрачные стандарты эксплуатации, она не заинтересована. Вторая управляющая организация, которая приходит на смену управляющей организации «от застройщика», не может понудить застройщика или первую управляющую организацию (у которой попросту нет такой Инструкции) передать ей Инструкцию по эксплуатации даже через суд, действующим законодательством это не предусмотрено. То есть получается, чтобы управлять домом, управляющая организация должна иметь техническую документацию, включая Инструкцию по эксплуатации, но КАК эта документация попадает в руки первой и второй управляющей организации, в действующих доку-

ментах не прописано. И это ДЕФЕКТ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, который нужно исправлять, так как он мешает собственникам и управляющим организациям эффективно управлять многоквартирными домами и формировать экономику.

2. Сроки, установленные 491ПП для передачи Инструкции по эксплуатации МКД Застройщиком, не скоординированы со сроками, установленными Жилищным Кодексом и Порядком проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом¹¹ (далее — Правила № 75).

Так, застройщик, осуществляющий строительство многоквартирного дома, согласно пункту 25 Правил 491ПП обязан передать под расписку в течение одного месяца после получения разрешения на введение объекта в эксплуатацию экземпляры Инструкции по эксплуатации дома.

В силу п. 13 статьи 161 ЖК РФ в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс.

Установленные жилищным законодательством нормы означают, что новостройкой должна управлять только управляющая организация, выбранная по конкурсу либо ТСЖ, но на практике, после введения дома в эксплуатацию легитимное ТСЖ создать не реально (нет необходимого количества собственников). Получается, что **орган местного самоуправления обязан сформировать конкурсную документацию, не имея «на руках» Инструкции по эксплуатации МКД, то есть СТАНДАРТОВ ЭКСПЛУАТАЦИИ.** В соответствии с пп. 4 и 5 пункта 38 Правил № 75, в извещении о проведении конкурса указывается наименование обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом. Причем, так как на этом этапе они не могут быть определены общим собранием собственников МКД, источником их получения может быть только Инструкция по эксплуатации МКД.

¹¹ утверждены постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75.

В Извещении о проведении конкурса указывается также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества обязательных работ и услуг. В соответствии с пп. 4 пункта 41 Правил № 75, конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса

в соответствии с перечнем обязательных работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из обязательных работ и услуг.

Как муниципалитет рассчитывает индивидуальную плату за содержание жилых помещений многоквартирного дома для проведения открытого конкурса? **Ведь в действующем минимальном перечне работ указаны в основном осмотры и приведен общий, НЕ ИНДИВИДУАЛИЗИРОВАННЫЙ ДЛЯ КОНКРЕТНОГО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, перечень работ, причем без периодичности их выполнения.** Понятно, что уже на этом этапе плата за содержание жилых помещений дома не является экономически обоснованной величиной.

Бездействие муниципалитетов и застройщиков основано на том, что в законодательстве отсутствует **ответственность за непередачу Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома и контроль, чтобы данная Инструкция была в муниципальном архиве.** Более того, ни муниципалитеты, ни управляющие организации не всегда понимают, что неполучение или несвоевременное получение такой инструкции в будущем обязательно приведет к ряду проблем по управлению данным домом.

Дорабатывать или отклонять?

Нельзя сказать, что все эксперты однозначно против проекта Правил. **Татьяна Павловна Вепрецакая — директор СРО АНП «Национальный Жилищный Конгресс»** в своем выступлении на заседании Комитета ТПП РФ сделала заявление, что документ нельзя отклонять, а надо дорабатывать. Она отметила, что многие положения проекта Правил продиктованы жизнью и уже работают, многие ошибочные вещи, вызывавшие отторжение и убытки управляющих организаций исключены, и по ее мнению проект позволит сбалансировать весь рынок сферы управления многоквартирными домами: «Документ действительно содержит большое количество недостатков, но это нулевая версия, нуждающаяся в доработке».

Из положительных моментов проекта Правил экспертом были названы следующие.

«Первое — в Правилах появляются требования к порядку проведения аварийного ремонта, и кто за него платит. Если предусмотрено общим собранием, аварийный ремонт оплачивается

в рамках платы, если не предусмотрено общим собранием, то аварийный ремонт оплачивается «сверху». И это касается только предписаний по жалобам собственников. Если управляющая организация провела обследование¹² и ничего не показала, значит это ее вина и ее бизнес-риск. А если она все сделала, а собственники не желают с ней разговаривать на эту тему, значит она здесь ни при чем и в проекте Правил этот финансовый вопрос решается.

Второе — в проекте Правил прописано, что текущий ремонт должен отголосовываться отдельно по видам работ. И эта абсолютно правильная технология, которая работает у нас в большом количестве субъектов, и собственник выбирает, какие ему работы нужно сделать сейчас, какие через год и так далее. Это тоже очень важное направление, которое появилось в этом документе.

И третье — мы знаем, что у нас есть в нашей сфере ГОСТы и они будут актуализироваться —

¹² Думается, что эксперт путает обследование с визуальным осмотром.

у нас заработал опять Комитет ТК-393 при Росстандарте¹³. И необходимо все технологии и все процессы по эксплуатации вынести в эти ГОСТы, и было бы логично принимать Правила, которые имеют отсылочные технические нормы.

Чего еще не хватает? Мы когда выходим к людям на общее собрание, нам говорят, ваша форма предложений очень маленькая, давайте нам все расшифровывайте, вплоть до всех налогов, дворовиков... Золотой середины здесь нет, у каждого свои запросы и здесь нужна помощь государства. Должна быть форма как образец, как должна управляющая организация предлагать виды работ на общем собрании. У нас был приказ, в котором были эти формы, но они были уничтожены, посчитали, что это атавизм. Но ГЖИ придаться может ко всему. Мы просим вернуть форму, связанную с предложением для собственников МКД на общем собрании, форму отчета и возможно мы попросим форму сметы, которую требуют для того, чтобы установить стоимость работ. Сложность заключается в том, что даже в наших управляющих организациях не всегда умеют считать и не всегда могут сформировать стоимость. Нам нужны какие-то дополнительные методички, которые позволят работать. Есть программы, я знаю, что в ЦНИСе это прекрасно все отработано, но всю страну, как вы понимаете, ЦНИС пока сам не может охватить, а надо бы. Для этого мы просим, чтобы что-то было стандартизировано, в том числе и в расчетах, и в сметах. И это как раз тоже объект этих Правил. Нам просто всегда запрещали, всегда все выкидывали из Правил, хотя на самом деле, это — основа основ».

Но в большинстве своем, эксперты словно «вышли на бой» с новыми правилами, оставив свои отзывы, замечания и предложения на сайте regulation.gov.ru и в публичном пространстве Комитетов и Советов. В своих выступлениях и отзывах многие участники обсуждения затронули различные аспекты проекта правил, подчеркнули его слабые стороны, общий вывод которых сво-

дится к опасности и рискам для предпринимательского сообщества данного документа.

По итогам обсуждения на Комитете по предпринимательской деятельности в сфере жилищного и коммунального хозяйства, обзора и анализа проекта постановления Председателем Комитета ТПП РФ Андреем Вячеславовичем Широковым озвучено следующее:

«Документ сырой. Делается попытка выполнить требование по сокращению регуляторной базы и объединить 4 основополагающих документа в сфере управления многоквартирными домами, эксплуатации и содержания многоквартирных домов на территории Российской Федерации без анализа правоприменения данных актов, без научного и практического обоснования. Проект постановления совершенно не ориентирован на собственника, а вся ответственность по-прежнему возлагается на управляющие организации. Общий вывод по итогам обсуждения, что в целом рассмотренный проект постановления подготовлен без должного правового основания, содержит много противоречий нормам ЖК РФ, не соответствует принципам «регуляторной гильотины», не обеспечивает принципа равного распределения ответственности управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК и собственников помещений в многоквартирных домах и не может быть поддержан».

По результатам публичного обсуждения документа «вердикт» выносить рано. Его по законодательству дает Минэкономразвития, которое подводит итоги.

И будем надеяться, что две главные темы — экономики и безопасности проживания в многоквартирных домах с выходом новых Правил (если это состоится) перестанут быть «секретными» для собственников многоквартирных домов, а управляющие организации смогут нормально заниматься своей экономикой и обеспечением безопасности проживания граждан в многоквартирных домах.

¹³ См. Интервью с Президентом Тамбовской Ассоциации «Жилищно-коммунальное хозяйство 68», доктором экономических наук, доктором технических наук, профессором Савиным Константином Николаевичем «Нужны поправки в Жилищный Кодекс и изменение лицензионных требований», посвященное результатам и перспективам работы отраслевого технического Комитета при Росстандарте, в рубрике «Живой разговор» нашего журнала № 10 за 2019 год.